



2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年2月10日

上場会社名 株式会社 レオパレス21
 コード番号 8848 URL <https://www.leopalace21.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 宮尾文也
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 経営管理本部長 (氏名) 竹倉慎二 TEL 050-2016-2907
 四半期報告書提出予定日 2023年2月13日 配当支払開始予定日 -
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、証券アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第3四半期の連結業績（2022年4月1日～2022年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期第3四半期	303,517	2.0	10,768	151.9	8,448	485.0	5,548	△5.4
2022年3月期第3四半期	297,470	△3.5	4,275	-	1,444	-	5,865	-

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 11,907百万円 (40.6%) 2022年3月期第3四半期 8,467百万円 (-%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年3月期第3四半期	16.87	13.59
2022年3月期第3四半期	17.83	15.95

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年3月期第3四半期	148,282	20,972	8.3
2022年3月期	145,430	11,034	0.7

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 12,279百万円 2022年3月期 1,068百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年3月期	-	0.00	-	0.00	0.00
2023年3月期	-	0.00	-	-	-
2023年3月期（予想）	-	-	-	0.00	0.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	410,800	3.1	11,700	559.2	6,800	-	24,900	110.0	75.69

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有

新規 一社（社名）、除外 一社（社名）株式会社もりぞう

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2023年3月期3Q	329,389,515株	2022年3月期	329,389,515株
② 期末自己株式数	2023年3月期3Q	335,211株	2022年3月期	493,610株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年3月期3Q	328,976,691株	2022年3月期3Q	328,886,262株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法)

四半期決算補足説明資料は、本日(2023年2月10日)、当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

	頁
1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

(単位：百万円)

	前第3四半期	当第3四半期	増減額	増減率
売上高	297,470	303,517	6,046	2.0%
売上原価	262,264	261,821	△442	△0.2%
営業利益	4,275	10,768	6,493	151.9%
経常利益	1,444	8,448	7,004	485.0%
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,865	5,548	△316	△5.4%

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって景気は緩やかに持ち直しているものの、エネルギーや原材料の価格高騰などの影響により、先行きは依然として不透明な状況で推移しました。

貸家の新設着工戸数は22ヶ月連続の増加（前年同期比5.7%増）となりましたが、人口減少・少子高齢化により空き家数の増加が続く中で安定した入居率を確保するには、今後も増加が予想される単独世帯をターゲットとして、高い入居率が見込める三大都市圏を中心とした物件供給、適切なメンテナンスによる物件価値の維持・向上、地域や顧客の特性に合った販売戦略、電子化の推進による利便性の高い入居者サービスの提供等を進めていくことが重要と考えております。

このような状況の中、当社グループは、2020年6月に公表した抜本的構造改革を継続し、中核事業である賃貸事業に経営資源を集中的に投入するとともに、あらゆるコストの見直しと削減を徹底して実行することにより、財務基盤の安定化と持続的な収支の改善に取り組んでまいりました。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、前年同四半期比2.0%増の303,517百万円、営業利益は、コスト構造の適正化を進めて売上原価を削減したこと等により10,768百万円（前年同四半期比151.9%増）となりました。経常利益は、支払利息3,296百万円の計上等により8,448百万円（前年同四半期比485.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は、前年に補修工事関連損失の戻入があった反動等により、前年同四半期比5.4%減の5,548百万円となりました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	前第3四半期	当第3四半期	増減額	前第3四半期	当第3四半期	増減額
賃貸事業	285,696	292,296	6,600	8,588	16,079	7,491
シルバー事業	10,890	10,482	△408	△456	△997	△541
その他事業	884	738	△145	△1,148	△1,959	△810
調整額	-	-	-	△2,708	△2,353	354
合計	297,470	303,517	6,046	4,275	10,768	6,493

① 賃貸事業

賃貸事業においては、部屋探しから契約までが非対面で完結可能なWEB契約、スマートフォンでの家電操作や施錠が可能なスマートアパート化の推進等により豊富な付加価値を提供するとともに、仲介業者との連携・協業、顧客やエリアの特性・ニーズに合った販売戦略の展開等により、安定した入居率の確保を図っております。

当第3四半期連結累計期間においては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動の制限が徐々に緩和され、法人顧客を中心に入居需要が回復傾向にあること、仲介業者との関係強化等の各種施策が奏功したこと等により、当四半期末入居率は84.08%（前年同四半期比+3.63ポイント）、期中平均入居率は83.92%（前年同四半期比+3.27ポイント）となりました。なお、管理戸数は562千戸（前期末比4.8千戸減）、直営店舗数は109店（前期末比増減なし）としております。

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は、稼働単価の上昇や入居率のベースアップにより、前年同四半期比2.3%増の292,296百万円、営業利益は、増収効果に加えて、前期から取り組んできた一括借上家賃の適正化が寄与して収益性が向上したこと等により、16,079百万円（前年同四半期比87.2%増）となりました。

② シルバー事業

シルバー事業においては、継続的なオペレーション改善により原価抑制に努めておりますが、新型コロナウイルス感染症への感染リスクを懸念した介護サービスの利用控えが継続したこと等により、売上高は10,482百万円（前年同四半期比3.7%減）、営業損失は997百万円（前年同四半期比541百万円損失増加）となりました。なお、当第3四半期連結会計期間末の施設数は87施設となっております。

③ その他事業

グアムリゾート施設の運営等を行っているその他事業は、新型コロナウイルス感染症の影響によるリゾート施設稼働率の大幅低下により、売上高は738百万円（前年同四半期比16.5%減）、営業損失は1,959百万円（前年同四半期比810百万円損失増加）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(単位：百万円)

	前連結会計年度末	当第3四半期末	増減額	増減率
資産	145,430	148,282	2,851	2.0%
負債	134,396	127,309	△7,086	△5.3%
純資産	11,034	20,972	9,937	90.1%

当第3四半期連結会計期間末の資産は、前連結会計年度末比2,851百万円増加の148,282百万円となりました。これは主に、売掛金が636百万円、機械装置及び運搬（純額）が665百万円、有形固定資産その他（純額）が1,625百万円それぞれ減少した一方、現金及び預金が2,625百万円増加したことに加え、グアムリゾート施設の為替換算影響等により、建物及び構築物（純額）が2,334百万円、土地が1,153百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債の合計は、前連結会計年度末比7,086百万円減少の127,309百万円となりました。これは主に賞与引当金が1,716百万円増加した一方、未払金が957百万円、未払法人税等が767百万円、前受金及び長期前受金が2,474百万円、空室損失引当金が2,685百万円、補修工事関連損失引当金が1,588百万円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産の合計は、前連結会計年度末比9,937百万円増加の20,972百万円となりました。これは主に、連結子会社における非支配株主への自己株式取得代金及び配当金の支払等による非支配株主持分の減少1,200百万円があった一方、円安の進行に伴う為替換算調整勘定の増加5,592百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上5,548百万円があったことによるものであります。

なお、自己資本比率は前連結会計年度末比7.6ポイント上昇し8.3%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

連結業績予想については、2022年5月16日の「2022年3月期 決算短信」で公表いたしました通期の連結業績予想に変更はありません。

なお、当連結会計年度末において複数年の繰延税金資産を計上する見込みであるため、通期の連結業績予想における親会社株主に帰属する当期純利益は、当第3四半期連結累計期間における親会社株主に帰属する四半期純利益と大幅に乖離しております。

また、業績予想につきましては、本資料の発表日において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は、様々な要因によって予想と異なる場合があります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	45,523	48,149
売掛金	8,618	7,981
完成工事未収入金	443	339
有価証券	200	-
販売用不動産	693	459
未成工事支出金	213	256
前払費用	1,634	1,645
その他	5,090	4,683
貸倒引当金	△2,255	△2,062
流動資産合計	60,161	61,452
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	18,852	21,186
機械装置及び運搬具（純額）	7,534	6,868
土地	31,269	32,422
リース資産（純額）	1,976	2,579
建設仮勘定	92	128
その他（純額）	4,926	3,301
有形固定資産合計	64,652	66,486
無形固定資産		
のれん	6	1
その他	3,130	2,784
無形固定資産合計	3,136	2,786
投資その他の資産		
投資有価証券	5,180	5,410
長期貸付金	1,126	507
長期前払費用	577	458
繰延税金資産	6,596	6,587
その他	4,914	5,857
貸倒引当金	△914	△1,262
投資その他の資産合計	17,480	17,557
固定資産合計	85,269	86,830
資産合計	145,430	148,282

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,552	2,682
工事未払金	427	40
短期借入金	53	72
リース債務	1,992	1,926
未払金	9,123	8,165
未払法人税等	1,304	536
前受金	31,733	29,843
未成工事受入金	268	141
賞与引当金	-	1,716
完成工事補償引当金	7	1
保証履行引当金	2,187	1,962
補修工事関連損失引当金	1,941	4,996
空室損失引当金	4,218	1,533
その他	3,732	4,087
流動負債合計	59,542	57,707
固定負債		
長期借入金	30,429	30,455
リース債務	569	413
長期前受金	7,151	6,567
長期預り敷金保証金	7,382	7,232
繰延税金負債	11	14
補修工事関連損失引当金	16,145	11,502
空室損失引当金	1,414	1,414
退職給付に係る負債	9,525	9,658
その他	2,222	2,343
固定負債合計	74,854	69,602
負債合計	134,396	127,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	100	100
資本剰余金	136,345	136,240
利益剰余金	△135,749	△130,128
自己株式	△302	△205
株主資本合計	392	6,005
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△39	△51
為替換算調整勘定	746	6,338
退職給付に係る調整累計額	△31	△13
その他の包括利益累計額合計	675	6,273
新株予約権	357	284
非支配株主持分	9,608	8,408
純資産合計	11,034	20,972
負債純資産合計	145,430	148,282

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
売上高	297,470	303,517
売上原価	262,264	261,821
売上総利益	35,206	41,695
販売費及び一般管理費	30,930	30,926
営業利益	4,275	10,768
営業外収益		
受取利息	23	207
受取配当金	57	64
投資有価証券評価益	119	119
為替差益	-	418
持分法による投資利益	-	57
雇用調整助成金	239	15
その他	239	207
営業外収益合計	679	1,090
営業外費用		
支払利息	3,374	3,296
為替差損	12	-
持分法による投資損失	52	-
その他	71	114
営業外費用合計	3,510	3,411
経常利益	1,444	8,448
特別利益		
固定資産売却益	92	28
投資有価証券売却益	0	-
補修工事関連損失引当金戻入額	6,144	-
特別利益合計	6,237	28
特別損失		
固定資産売却損	-	42
固定資産除却損	41	176
減損損失	-	316
補修工事関連損失	-	458
子会社株式売却損	-	141
店舗閉鎖損失	67	-
特別損失合計	109	1,135
税金等調整前四半期純利益	7,572	7,341
法人税等	1,035	1,038
四半期純利益	6,537	6,303
非支配株主に帰属する四半期純利益	672	754
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,865	5,548

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	6,537	6,303
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14	△12
為替換算調整勘定	1,904	5,601
退職給付に係る調整額	40	17
持分法適用会社に対する持分相当額	△0	△3
その他の包括利益合計	1,929	5,603
四半期包括利益	8,467	11,907
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,793	11,146
非支配株主に係る四半期包括利益	673	760

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

第2四半期連結会計期間において、当社の特定子会社であった株式会社もりぞうの全株式を売却したため、第2四半期連結会計期間より、連結の範囲から除外しております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。ただし、当該見積実効税率を用いて税金費用を計算すると著しく合理性を欠く結果となる場合には、法定実効税率を使用する方法によっております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	219,352	—	—	219,352	—	219,352
付帯サービス等	30,192	—	—	30,192	—	30,192
メンテナンス等	26,330	—	—	26,330	—	26,330
家賃保証	3,404	—	—	3,404	—	3,404
社宅代行	577	—	—	577	—	577
屋根借り太陽光発電	2,195	—	—	2,195	—	2,195
請負工事	1,797	—	—	1,797	—	1,797
その他	344	10,890	884	12,119	—	12,119
顧客との契約から生じる収益	284,195	10,890	884	295,970	—	295,970
入居者家財保険	1,500	—	—	1,500	—	1,500
その他の収益	1,500	—	—	1,500	—	1,500
外部顧客への売上高	285,696	10,890	884	297,470	—	297,470
セグメント間の内部売上高又は振替高	58	—	179	238	△238	—
計	285,754	10,890	1,064	297,708	△238	297,470
セグメント利益又は損失(△)	8,588	△456	△1,148	6,983	△2,708	4,275

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△2,708百万円には、セグメント間取引消去115百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,823百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	賃貸事業	シルバー事業	その他事業	計		
売上高						
賃料	224,290	—	—	224,290	—	224,290
付帯サービス等	32,767	—	—	32,767	—	32,767
メンテナンス等	26,764	—	—	26,764	—	26,764
家賃保証	3,212	—	—	3,212	—	3,212
社宅代行	606	—	—	606	—	606
屋根借り太陽光発電	2,199	—	—	2,199	—	2,199
請負工事	1,076	—	—	1,076	—	1,076
その他	217	10,482	738	11,437	—	11,437
顧客との契約から生じる収益	291,134	10,482	738	302,355	—	302,355
入居者家財保険	1,161	—	—	1,161	—	1,161
その他の収益	1,161	—	—	1,161	—	1,161
外部顧客への売上高	292,296	10,482	738	303,517	—	303,517
セグメント間の内部売上高又は振替高	43	—	194	238	△238	—
計	292,340	10,482	933	303,756	△238	303,517
セグメント利益又は損失(△)	16,079	△997	△1,959	13,122	△2,353	10,768

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額 △2,353百万円には、セグメント間取引消去139百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,492百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

「賃貸事業」セグメントにおいて、売却が決定した賃貸用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(316百万円)として特別損失に計上しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。